

Amtsgericht Besigheim

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 307, 535, 538 BGB

- 1. Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, wonach eine bei Anmietung vorhandene Einbauküche dem Mieter unentgeltlich zur Leihe überlassen wird und der Mieter die Kosten für Instandhaltungen und Reparaturen trägt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam mit der Folge, dass der Vermieter für die mitvermietete Einbauküche instandhaltungs- und instandsetzungspflichtig ist.**
- 2. Es ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass einer Einbauküche ein eigenes rechtliches Schicksal zu Teil wird und sie nicht Teil der Mietsache bleibt, allerdings ist die formularmäßig vereinbarte Leihe einer Einbauküche innerhalb eines Mietvertrags wesentlich nachteilhafter für den Vertragspartner als wenn diese Teil der Mietsache wäre und damit mitvermietet wäre, da die Instandhaltungskosten vom Vermieter zu tragen sind.**

AG Besigheim, Urteil vom 22.06.2023, Az.: 7 C 442/22

Tenor:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, folgenden Mangel in der Wohnung der Klägerin ... zu beheben: defekte Dunstabzugshaube der Einbauküche.
2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Der Streitwert wird auf 950,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von den Beklagten Mängelbeseitigung im Rahmen eines Mietverhältnisses.

Mit Datum vom 30.01.2020 vermieteten die Beklagten an die Klägerin eine in der ...Straße gelegene Wohnung mit Mietbeginn zum 01.03.2020.

§ 1 Abs. 3 des Mietvertrags enthält folgenden Passus:

„Die Einbauküche ist nicht Bestandteil des Mietvertrags. Sie gehört dem Vermieter und wird dem Mieter kostenlos zum Gebrauch überlassen. Für Instandhaltungen und Reparaturen muss der Mieter aufkommen.“

Im Juni 2022 trat ein Defekt an der Dunstabzugshaube auf, die Teil der in der Wohnung befindlichen Einbauküche ist. Die Klägerin forderte die Beklagten durch ihre Prozessbevollmächtigte mit Schreiben vom 22.06.2022 auf, die Dunstabzugshaube entweder zu reparieren oder für Ersatz zu sorgen. Die Beklagten lehnten dies mit Schreiben vom 20.07.2022 ab.

Mit Schreiben der Beklagten vom 08.02.2023 wurde der Leihvertrag bzgl. der Einbauküche gegenüber der Klägerin gekündigt.

Die Klägerin trägt im Wesentlichen vor, der Mietvertrag sei ihr vorab nicht zur Durchsicht zugesandt worden. Der entsprechende Passus im Mietvertrag stelle eine Allgemeine Geschäftsbedingung dar, welche die Klägerin als Mieterin unangemessen benachteilige und deswegen unwirksam sei. Deswegen sei Mietrecht anzuwenden, weswegen die Beklagten als Vermieter zur Mangelbeseitigung verpflichtet seien.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, folgenden Mangel in der Wohnung der Klägerin ... zu beheben: defekte Dunstabzugshaube der Einbauküche.

Die Beklagten beantragen,

die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagten tragen im Wesentlichen vor, die Klägerin habe selbst für die Reparatur Sorge zu tragen, die Einbauküche sei der Klägerin lediglich leihweise überlassen worden. Die Maklerin habe die Klägerin hierauf auch hingewiesen. Der Passus im Vertrag stelle eine zulässige Individualvereinbarung dar.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlung vom 26.01.2023 (Bl. 73, 74 der Akte) und vom 20.04.2023 (Bl. 111-116 der Akte) verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben, durch die informatorische Befragung der Parteien sowie durch die Vernehmung der Zeugin Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Protokolle der mündlichen Verhandlung vom 26.01.2023 (Bl. 73, 74 der Akte) und vom 20.04.2023 (Bl. 111-116 der Akte) verwiesen und Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Mangelbeseitigung an der Dunstabzugshaube in der Einbauküche der seitens der Klägerin angemieteten Wohnung gemäß §§ 535 Abs. 1 S.2, 421 BGB.

1. Die Einbauküche mitsamt u.a. der Dunstabzugshaube ist nach Auffassung des Gerichts Teil der an die Klägerin vermieteten Mietsache gemäß Mietvertrag mit Datum vom 30.01.2020.

§ 1 Abs. 3 des Mietvertrages ist nach Auffassung des Gerichts unwirksam gem. §§ 307 Abs. 1 S.1, 307 Abs. 2 Nr.1 BGB.

a) Die Bestimmungen in § 1 Abs. 3 des Mietvertrags sind nach Auffassung des Gerichts Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) i.S.v. § 305 Abs. 1 BGB.

Die konkrete Klausel ist eine für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingung, welche seitens der Beklagten als Verwender der Klägerin bei Abschluss des Vertrages gestellt wurde. Verwender ist dabei derjenige, auf dessen Veranlassung die betreffende Bestimmung in den Vertrag eingeführt wird. Unschädlich ist es dabei, wenn der Verwender die Klausel nicht selbst entwirft, sondern sich eines Dritten bedient (MüKoBGB/Fornasier, 9. Aufl. 2022, BGB § 305 Rn. 14). Erforderlich ist die Absicht der Mehrfachverwendung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

Die Beklagten hatten die vorliegenden Bestimmungen nach ihren eigenen Angaben bereits mehrfach für von diesen vermietete Wohnungen mit Einbauküchen verwendet. Die Zeugin ... sagte diesbezüglich aus, die Bestimmungen bzgl. der Einbauküche seien als Textbausteine in Absprache mit den Beklagten in den Vertrag aufgenommen worden und der Mietvertrag sei dann von ihr entsprechend vorbereitet worden.

Aus diesen Umständen ergibt sich die Verwendereigenschaft der Beklagten sowie die Eigenschaft der Bestimmungen als vorformulierte Vertragsbedingungen. Eine Individualabrede liegt nach Auffassung des Gerichts nicht vor. Entscheidend für die Unterscheidung ist, ob ihre maßgebliche Rechtsfolge vom Verwender vorbestimmt wurde (dann AGB) oder nicht (dann Individualabrede) (BeckOGK/Lehmann-Richter, 1.4.2023, BGB § 305b Rn. 25). Eine Individualvereinbarung setzt voraus, dass dem Vertragspartner tatsächlich Gelegenheit geboten wird, einen Alternativvorschlag zu unterbreiten und ein Textformular seiner Wahl zu verwenden. Die bloße Aufforderung des Verwenders an die andere Vertragspartei, Anmerkungen oder Änderungswünsche zu dem Vertragsentwurf mitzuteilen, genügt dafür nicht (MüKoBGB/Fornasier, 9. Aufl. 2022, BGB § 305 Rn. 21). Die Beweislast, dass eine Vertragsregel zwischen den Parteien gem. § 305 Abs. 1 S. 3 BGB im Einzelnen ausgehandelt wurde und deshalb keine AGB ist, trifft den Verwender, hier also die Beklagten (BeckOGK/Lehmann-Richter, 1.4.2023, BGB § 305 Rn. 186).

Zwar tragen die Beklagten vor, die Bestimmungen bzgl. der Küche seien ausführlich mit der Klägerin besprochen worden. Allerdings wird nicht vorgetragen, dass die Regelung jemals ernsthaft zur Disposition gestanden hätte. Dass dies der Fall gewesen ist, ergibt sich auch nicht aus der durchgeführten Beweisaufnahme. Die Beklagten haben die Klausel nach eigenen Angaben auch schon bei anderen Verträgen verwendet. Die Klausel ist nach den Angaben der Zeugin ... mit Rücksprache der Beklagten in den Vertrag, welcher im Anschluss auch unterzeichnet wurde, aufgenommen worden. Die Beklagten haben zudem angegeben, dass es seitens der Klägerin nach Vorlesen der Klausel bzw. des Vertrages durch die Maklerin keine Rückfragen gegeben habe. Auch die Klägerin konnte sich nicht an Rückfragen ihrerseits erinnern. Demnach kann nicht festgestellt werden, dass die Verwendung der Klausel oder deren Inhalt zur Disposition gestanden hat.

b) § 1 Abs. 3 des Mietvertrages benachteiligt die Klägerin nach Auffassung des Gerichts unangemessen i.S.v. § 307 Abs. 1 S.1 i.V.m. § 307 Abs. 2 Nr.1 BGB.

Der Vertragspartner ist durch die AGB unangemessen benachteiligt, wenn ihn die Regelung nach Treu und Glauben unangemessen belastet und kein angemessener Interessenausgleich erfolgt (MüKoBGB/Wurmnest, 9. Aufl. 2022, BGB § 307 Rn. 35).

Zwar ist es nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass der Einbauküche ein eigenes rechtliches Schicksal zu Teil wird und sie nicht Teil der Mietsache bleibt, allerdings ist die formularmäßig vereinbarte Leihe einer Einbauküche innerhalb eines Mietvertrags wesentlich nachteilhafter für den Vertragspartner als wenn diese Teil der Mietsache wäre und damit mitvermietet wäre, da die Instandhaltungskosten vom Vermieter zu tragen sind. Zwar genießt der Mieter bei der wirksamen Vereinbarung einer Leihe vordergründig den Vorteil der kostenfreien Nutzung der Küche. Jedoch ist der Vermieter nicht daran gehindert, die Nutzung im Mietpreis einzukalkulieren. Ein solches Vorgehen könnte der Mieter kaum nachprüfen. Letztlich dient die formularmäßige Verleihung einer Einbauküche der verdeckten Abwälzung von Instandhaltungskosten der Mietsache auf den Mieter. Dies läuft der grundsätzlich den Vermieter treffenden Instandhaltungspflicht als einem in §§ 535 Abs. 1 S.2, 538 BGB niedergelegten wesentlichen Grundsatz des Mietrechts zuwider (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl. 2021, BGB § 535 Rn. 42c). Die seitens der Beklagten zitierten - soweit einschlägigen - Entscheidungen beispielsweise des AG Neukölln vom 14.11.2017, Az. 18 C 182/17, vertreten diesbezüglich eine vereinzelt gebliebene Ansicht, an welche das Gericht zum einen nicht gebunden ist und der sich das Gericht zum anderen aus den oben ausgeführten Gründen auch nicht anschließt. Ließe man die formularmäßige Vereinbarung einer Leihe einer Einbauküche zu, so würde sich der Mieter im Falle eines Defekts mit Reparaturkosten konfrontiert sehen, für Sachen, welche nicht in dessen Eigentum stehen und dessen zukünftige Nutzung (-sdauer) nicht absehbar ist, wenn z.B. ein zeitnaher Wohnungswechsel ansteht. Selbst bei einem Anspruch der Entfernung des defekten Gerätes/Bauteils der Küche gegenüber dem Vermieter, wäre der Mieter ggf. gezwungen auf eigene Kosten Ersatz zu beschaffen, um die Einbauküche vernünftig nutzen zu können. Zwar dürfte der Mieter bei Auszug ggf. die Ersatzbeschaffung entfernen, jedoch wäre diese für ihn unter Umständen faktisch wertlos, soweit in der neuen Wohnung kein Bedarf hierfür besteht oder sich der Ersatz nicht in eine bspw. neu angeschaffte Küche einfügt. Dies alles ist für den Mieter nachteilhaft, was durch die (vermeintlich (siehe hierzu die Ausführungen oben)) kostenfreie Überlassung der Einbauküche nicht aufgewogen werden kann und führt daher zu einer unangemessenen Benachteiligung im Rahmen einer formularmäßigen Vereinbarung.

Aufgrund der Unwirksamkeit der Vertragsklausel ist bzgl. der Einbauküche Mietrecht anzuwenden, weswegen die unstreitig defekte Dunstabzugshaube seitens der Beklagten Instandzusetzen ist.

c) Darauf, ob die Klausel bereits aufgrund ihrer Ungewöhnlichkeit unwirksam i.S.d. § 305c Abs. 1 BGB ist oder ob die Beklagten einen möglichen Überraschungseffekt erfolgreich durch ausführliche Besprechung sowie Vorlesen der Klausel beseitigt haben, kommt es vorliegend nicht mehr an.

2. Die seitens der Beklagten ausgesprochene Kündigung der Leihe mit Schreiben vom 08.02.2023 hat keine Auswirkungen auf den Anspruch der Klägerin, da eine wirksame Leihe nicht vereinbart worden ist. Das Mietverhältnis als solches wurde hierdurch ebenfalls nicht beendet, weswegen ein Rechtsmissbrauch der Klägerin bzgl. der Geltendmachung des Anspruchs auf Behebung des Defekts nicht gegeben ist.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.